

**IMPLIKASI HUKUM KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB
PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PENYEDIAAN
FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM TERHADAP
UPAYA PEMENUHAN HAK KONSUMEN PERUMAHAN
BERSUBSIDI KOMPLEKS SERDAM RAYA RESIDENCE
DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI
KALIMANTAN BARAT**

TESIS



**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Hukum
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama Hukum Bisnis**

Oleh :

**Immanuel Richendry Hot, S.H.
NIM : 1802190819**

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
2019**

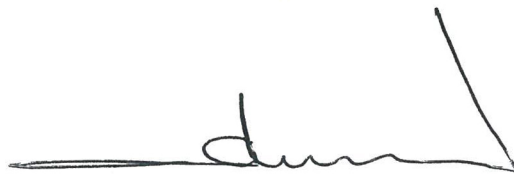
**IMPLIKASI HUKUM KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB
PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PENYEDIAAN
FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM TERHADAP
UPAYA PEMENUHAN HAK KONSUMEN PERUMAHAN
BERSUBSIDI KOMPLEKS SERDAM RAYA RESIDENCE
DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI
KALIMANTAN BARAT**

Oleh :

**Immanuel Richendry Hot, S.H.
NIM : 1802190819**

TESIS

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Hukum
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama Hukum Bisnis
Jakarta, 11 Oktober 2019

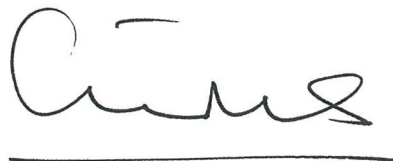


Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH., MH., MBA.
Pembimbing 1



Dr. Mompang L. Panggabean, SH., M.Hum.
Pembimbing 2

Mengetahui,
Program Magister Ilmu Hukum UKI
KETUA



(Dr. Gindo Edward Tobing, SH., MH.)

**IMPLIKASI HUKUM KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB
PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PENYEDIAAN
FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM TERHADAP
UPAYA PEMENUHAN HAK KONSUMEN PERUMAHAN
BERSUBSIDI KOMPLEKS SERDAM RAYA RESIDENCE
DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI
KALIMANTAN BARAT**

Oleh :

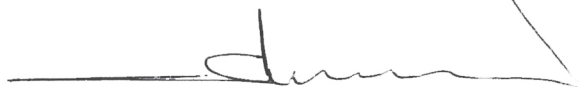
**Immanuel Richendry Hot, S.H.
NIM : 1802190819**

TESIS


**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum (MH)
Program Pendidikan Magister Program Studi Ilmu Hukum
Bidang Kajian Utama Hukum Bisnis**

**Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji Tesis
Di Jakarta, 11 Oktober 2019**

Tim Penguji,



Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH., MH., MBA.
Ketua Sidang



Dr. Mompang L. Panggabean, SH., M.Hum.
Anggota



Dr. Nopsianus Max Damping, SH., M.H.
Anggota

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya Tulis saya, Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, Magister) baik di Universitas Kristen Indonesia maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya Tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam Karya Tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jakarta, 11 Oktober 2019
Yang Membuat Pernyataan,



Immanuel Richendry Hot, S.H.
NIM : 1802190819

ABSTRACT

This thesis discusses the legal implications of the obligations and responsibilities of housing developers in the provision of social facilities (fasos) and public facilities (fasum) to the fulfillment of consumer subsidized housing rights in the Serdam Raya Residence Complex in Kubu Raya Regency, West Kalimantan Province. Through a literature study using the empirical legal approach method, it can be concluded that the causes of housing developers do not fulfill their obligations and responsibilities in the provision of social facilities (social facilities) and public facilities (fasum) towards the fulfillment of subsidized housing consumer rights in the Serdam Raya Residence Complex in Kubu Regency Raya Kalimantan Barat Province is caused by financial / budgetary constraints in providing social facilities (social facilities) and public facilities (public health facilities). Whereas financing in the construction of social facilities (social facilities) and public facilities (public facilities) on housing is charged to consumers who have been included in house prices. Legal implications of the obligations and responsibilities of housing developers in the provision of social facilities (social facilities) and public facilities (fasum) to the fulfillment of subsidized housing consumer rights in the Serdam Raya Residence Complex in Kubu Raya Regency, West Kalimantan Province, are consumers who are disadvantaged by the developer because they do not comply with the promise promises as contained in the marketing brochure when the developer offers their home. Thus it can be said that consumers do not get protection even though Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection has been established. Efforts to fulfill the consumer rights of subsidized housing Complex Serdam Raya Residence in Kubu Raya Regency, West Kalimantan Province with the existence of obligations and responsibilities of housing developers in the provision of social facilities (social facilities) and public facilities (public health facilities) have actually been done by consumers by filing complaints in the office of PT. Teja Kusuma Jaya as the developer, but was never taken seriously and the developer seemed to run away from his obligations and responsibilities in providing social facilities (social facilities) and public facilities (public facilities). In fact, consumers of subsidized housing Complex Serdam Raya Residence in Kubu Raya Regency, West Kalimantan Province do not know and do not know where to go to file their complaints. In addition, subsidized housing consumers in the Serdam Raya Residence Complex in Kubu Raya Regency, West Kalimantan Province also have a fear of spending a sum of money to file complaints with government agencies because consumers assume that dealing with government agencies requires large costs.

Keywords: *Legal Implications, Obligations, Responsibilities, Developers, Consumers.*

ABSTRAK

Tesis ini membahas tentang implikasi hukum kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) terhadap upaya pemenuhan hak konsumen perumahan bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat. Melalui studi kepustakaan dengan menggunakan metode pendekatan hukum empiris diperoleh kesimpulan, bahwa faktor penyebab pengembang perumahan tidak memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya dalam penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) terhadap upaya pemenuhan hak konsumen perumahan bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat disebabkan oleh keterbatasan keuangan/ anggaran dalam penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum). Padahal pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) pada perumahan dibebankan kepada konsumen yang sudah dimasukkan dalam harga rumah. Implikasi hukum kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) terhadap upaya pemenuhan hak konsumen perumahan bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat adalah konsumen dirugikan oleh pihak pengembang karena tidak sesuai dengan janji-janji sebagaimana dimuat dalam brosur pemasaran pada saat pengembang menawarkan rumah mereka. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa konsumen tidak mendapatkan perlindungan walaupun telah ada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Upaya pemenuhan hak konsumen perumahan bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat dengan adanya kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan dalam penyediaan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) sebenarnya sudah dilakukan konsumen dengan mengajukan keluhan di kantor PT. Teja Kusuma Jaya selaku pengembang, tetapi tidak pernah ditanggapi secara serius dan pihak pengembang terkesan lari dari kewajiban dan tanggung jawabnya dalam menyediakan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum). Pada kenyataannya, konsumen perumahan bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat tidak tahu dan tidak paham harus ke mana untuk mengajukan keluhan mereka. Selain itu, para konsumen perumahan bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat juga punya perasaan takut akan mengeluarkan sejumlah uang untuk mengajukan keluhan kepada instansi pemerintah karena konsumen menganggap bahwa apabila berurusan dengan instansi pemerintah perlu biaya besar.

Kata Kunci: Implikasi Hukum, Kewajiban, Tanggung Jawab, Pengembang, Konsumen.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas berkat rahmat dan kasih-Nya pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul “IMPLIKASI HUKUM KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL (FASOS) DAN FASILITAS UMUM (FASUM) TERHADAP UPAYA PEMENUHAN HAK KONSUMEN PERUMAHAN BERSUBSIDI KOMPLEKS SERDAM RAYA RESIDENCE DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI KALIMANTAN BARAT”.

Tesis ini dapat disusun tidak terlepas dari kerja keras dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenalkanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH., MH., MBA, selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing 1 dalam penulisan Tesis ini yang telah membantu dan memberikan dorongan kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
2. Ibu Dr. Bintang Simbolon, M.Si., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Dr. Gindo Edward Tobing, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Bapak Dr. Mompang L. Panggabean, SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing 2 dalam penulisan Tesis ini yang telah membantu dan memberikan dorongan kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
5. Para Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dan saran kepada penulis demi perbaikan dan kesempurnaan Tesis ini.
6. Bapak/Ibu Dosen pada Program Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan pemahaman dan pendalaman ilmu hukum selama penulis mengikuti perkuliahan.

7. Karyawan/Karyawati pada Bagian Akademik Program Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
8. Rekan-rekan Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia, yang selalu memberikan dorongan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan Tesis ini.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu dan telah banyak memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan Tesis ini.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini secara substansi masih terdapat kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, baik dari cakupan permasalahan maupun kedalaman materinya. Hal ini disebabkan keterbatasan kemampuan penulis. Untuk itu kritik dan saran yang konstruktif sangat penulis harapkan, guna kesempurnaan Tesis ini.

Akhirnya, semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum bisnis.

Jakarta, Oktober 2019

Penulis,

Immanuel Richendry Hot, S.H.
NIM : 1802190819

DAFTAR ISI

	Halaman
PENGESAHAN	i
PERNYATAAN	ii
ABSTRACT	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Permasalahan	1
1.2. Perumusan Masalah	7
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian	8
1.4. Kerangka Teoritis dan Konsep	9
1.5. Metode Penelitian	36
 BAB II PENYEBAB PENGEMBANG PERUMAHAN TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWABNYA DALAM PENYEDIAAN FASOS DAN FASUM PADA PERUMAHAN BERSUBSIDI KOMPLEKS SERDAM RAYA RESIDENCE DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI KALIMANTAN BARAT	53
 BAB III IMPLIKASI HUKUM KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL (FASOS) DAN FASILITAS UMUM (FASUM) TERHADAP UPAYA PEMENUHAN HAK KONSUMEN PERUMAHAN BERSUBSIDI KOMPLEKS SERDAM RAYA RESIDENCE DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI KALIMANTAN BARAT	71
 BAB IV UPAYA PEMENUHAN HAK KONSUMEN PERUMAHAN BERSUBSIDI KOMPLEKS SERDAM RAYA RESIDENCE DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI KALBAR DENGAN ADANYA KEWAJIBAN DAN TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL (FASOS) DAN FASILITAS UMUM (FASUM)	83

BAB V P E N U T U P

5.1. Kesimpulan	115
5.2. Saran / Rekomendasi	116

DAFTAR PUSTAKA**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Pengantar Penelitian dari Program Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta Untuk Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat.
- Lampiran 2 : Surat Pengantar Penelitian dari Program Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta Untuk PT. Teja Kusuma Jaya selaku Pengembang Perumahan Bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat.
- Lampiran 3 : Daftar Wawancara Untuk Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat.
- Lampiran 4 : Daftar Wawancara Untuk PT. Teja Kusuma Jaya selaku Pengembang Perumahan Bersubsidi Kompleks Serdam Raya Residence di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat.
- Lampiran 5 : Dokumentasi Kompleks Serdam Raya Residence di Kab. Kubu Raya, Provinsi Kalbar